



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10

A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH III - 3/19

MA 50 und wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und  
stadterneuerung, Prüfung der Förderungsabwicklung  
für nachträgliche Aufzugseinbauten und  
Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen  
im Zuge der Wohnhaussanierungen

## KURZFASSUNG

*Das Land Wien fördert im Weg der zuständigen Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Wohnhäusern gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung fungiert bei Förderungen von Wohnhaussanierungen unter anderem als Koordinationsstelle zwischen Bauträgerinnen bzw. Bauträgern, Förderungswerbenden und Magistratsabteilungen. Darüber hinaus ist er in Form einer Generalbeauftragung zum amtlichen Prüforgang für geförderte Bauvorhaben nach dem Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 bestellt.*

*Gegenstand der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien war die Förderungsabwicklung der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten für nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen, die im Zuge von Wohnhaussanierungen vorgenommen wurden. Dabei standen die formellen Verfahrensschritte der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten und des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im Prüfungsfokus.*

*Im Zuge der Prüfung waren bei der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten unter anderem Verbesserungspotenziale bezüglich Prozessdarstellung und Einhaltung von Arbeitsschritten festzustellen. Beim wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung waren Empfehlungen bezüglich Unterlageneinforderung und Unterlagenübermittlung an die Förderungsstelle auszusprechen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Förderungsabwicklung der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50) für nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen, die im Zuge von Wohnhaussanierungen stattfanden, einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	6
1.1 Prüfungsgegenstand .....	6
1.2 Prüfungszeitraum .....	7
1.3 Prüfungshandlungen .....	7
1.4 Prüfungsbefugnis .....	7
1.5 Vorberichte .....	7
2. Allgemeines .....	7
3. Prüfungsrelevante Rechtsvorschriften .....	8
3.1 Förderungsvoraussetzungen .....	8
3.2 Förderungsberechtigte .....	10
4. Zuständigkeiten .....	10
4.1 Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten .....	10
4.2 wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung .....	10
5. Ablauf eines Förderungsverfahrens .....	11
5.1 Gruppe Sanierung in der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten .....	11
5.2 Die Phasen des Förderungsverfahrens .....	11
5.3 Phase 1 - Vorlauf- und Einreichphase .....	12

5.4 Phase 2 - Zusicherungsphase .....	14
5.5 Phase 3 - Endabrechnungsphase.....	17
5.6 Feststellungen zum Prozessablauf .....	19
6. Einschau in Förderungsverfahren .....	20
6.1 Anlassfall.....	21
6.2 Stichproben.....	29
7. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	33

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Diagramm 1: Phase 1 - Vorlauf- und Einreichphase.....	13
Diagramm 2: Phase 2 - Zusicherungsphase .....	15
Diagramm 3: Phase 3 - Endabrechnungsphase.....	18

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
BO für Wien .....	Bauordnung für Wien
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
EDV.....	Elektronische Datenverarbeitung
ELAK.....	Elektronischer Akt
E-Mail .....	Elektronische Post
EUR.....	Euro
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
leg. cit. ....	legis citatae
lt. ....	laut

m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
MRG.....	Mietrechtsgesetz
Nr. ....	Nummer
OGH.....	Oberster Gerichtshof
PDF .....	Portable Document Format
rd.....	rund
s. ....	siehe
Sanierungsverordnung 2008.....	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989
StRH.....	Stadtrechnungshof
TÜV.....	Technischer Überwachungs-Verein Austria
u.a. ....	unter anderem
v.H.....	von Hundert
WEG 2002 .....	Wohnungseigentumsgesetz 2002
WGG .....	Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemein- nützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsge- meinnützigkeitsgesetz - WGG)
WWFSG 1989.....	Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989)
Z .....	Ziffer
z.B. ....	zum Beispiel
z.T.....	zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Prüfungsgegenständlich war die Förderungsabwicklung der MA 50 für nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen, die im Zuge von Wohnhaussanierungen vorgenommen wurden. Im Prüfungsfokus standen dabei die formellen Verfahrensschritte der MA 50 und des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, der mit der inhaltlichen Beurteilung der Förderungsanträge betraut war.

Ziel war die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Förderungsverfahren, in denen die MA 50 im Zeitraum von 2015 bis 2018 Förderungszusicherungen erteilte. In die Einschau einbezogen wurden ein Förderungsverfahren, auf das sich ein Bürgerinnenanliegen bezog, sowie weitere gleichartige stichprobenweise erhobene Förderungsverfahren.

Nichtziel waren andere über den Prüfungsgegenstand hinausgehende bauliche Maßnahmen, wie z.B. der Ausbau von Dachgeschoßen im Zuge von Wohnhaussanierungen. Ebenso nicht prüfungsgegenständlich war die inhaltliche Beurteilung der Förderungsentscheidung durch die MA 50 und der Berichte des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, die dieser im Zuge der Förderungsverfahren abgab.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde aufgrund eines Bürgerinnenanliegens getroffen, in dem u.a. die späte Inbetriebnahme eines nachträglich errichteten, geförderten Aufzuges kritisiert wurde.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Umwelt und Wohnen des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte ab Mai 2019 und im Jahr 2020. Die Eröffnungsgespräche mit den geprüften Stellen fanden am 13. Mai 2019 und am 6. September 2019 statt. Die Schlussbesprechungen wurden Ende Februar und Anfang März 2021 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2018, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

## **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der MA 50 sowie beim wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

## **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist für den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung sowie für die MA 50 in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

## **1.5 Vorberichte**

Zum gegenständlichen Prüfungsthema lagen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen 10 Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

## **2. Allgemeines**

Das Land Wien förderte im Weg der zuständigen MA 50 Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Wohnhäusern gemäß den Bestimmungen des WWFSG 1989 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen.

Die Förderungen erfolgten in Form von Einmalzuschüssen zu den Gesamtbaukosten und Annuitätzuschüssen für Darlehensrückzahlungen. Zusätzlich förderte das

Land Wien Wohnhaussanierungen durch die Gewährung von niedrigverzinsten (1%) Landesdarlehen.

Die MA 50 wickelte über den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Förderungsansuchen ab. Förderungsanträge für die prüfungsgegenständlichen Wohnhaussanierungen wurden direkt beim wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung eingereicht. Dieser unterstützte die Förderungswerbenden bzgl. der Erstellung des Sanierungskonzeptes und wirkte bei der Festlegung des Umfangs und der Art von Sanierungsmaßnahmen beratend mit. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ermittelte auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen die Höhe der möglichen Förderungen und erstellte diesbezügliche Prüfberichte. Auf Basis dieser Prüfberichte erfolgte die Zusicherung der Förderungsmittel durch die MA 50.

Die Höhe der zuerkannten Förderungen war abhängig von der Sanierungsart und dem Umfang der Sanierungsmaßnahmen. Die Förderungshöhe wurde gemäß den geltenden rechtlichen Regelungen ermittelt.

### **3. Prüfungsrelevante Rechtsvorschriften**

Die für die Prüfung maßgeblichen Rechtsvorschriften waren im WWFSG 1989 und in der Sanierungsverordnung 2008 enthalten.

#### **3.1 Förderungsvoraussetzungen**

Eine Förderung für die Sanierung von Wohnhäusern und Wohnheimen sowie für die Durchführung von Einzelverbesserungsmaßnahmen war unter Einhaltung nachstehender Voraussetzungen möglich:

- Der Bestand des Objektes musste mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein oder im öffentlichen Interesse liegen. Bei Projekten mit Unvereinbarkeiten wurde in kommissionellen Sitzungen entschieden, ob oder unter welchen Voraussetzungen eine Förderung möglich war.

- Das Gebäude musste ein Wohnhaus sein, d.h. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche musste nach Sanierung Wohnzwecken dienen, und mindestens die Hälfte der Wohnungen musste eine Nutzfläche von mindestens 22 m<sup>2</sup> und von höchstens 150 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Nutzflächenbegrenzung galt nicht für thermisch-energetische Sanierungen.
- Die Gebäude und Wohnungen mussten der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Bewohnenden dienen.
- Die Sanierungskosten einschließlich der Finanzierungskosten durften in 80 v.H. der voraussichtlich erzielbaren Einnahmen der nächsten 10 Jahre bzw. bei Aufzugseinbauten und Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, der nächsten 5 Jahre keine Deckung finden. Ausgenommen davon waren Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, sowie thermisch-energetische Sanierungen.
- Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung in Bezug auf den allgemeinen Bauzustand des Gebäudes, die Baukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse musste gegeben sein.
- Maximal die Hälfte des Objektes durfte im Eigentum des Bundes, eines Landes oder eines fremden Staates, einer internationalen Organisation oder diplomatischen Vertretung stehen.
- Als Sanierungsmaßnahmen galten Erhaltungsarbeiten im Sinn des MRG und Verbesserungsarbeiten. Die Sanierung musste einen möglichst hohen Anteil an Verbesserungsarbeiten aufweisen. Die Errichtung oder Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohnenden dienenden Räumen oder Anlagen (wie z.B. Personenaufzüge) sowie Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, galten als Sanierungsmaßnahmen.

- Die Baubewilligung musste zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen (Ausnahmen: Maßnahmen für behinderte Menschen, Fernwärmeanschluss und Sanierung von Kleingartenhäusern).

### **3.2 Förderungsberechtigte**

Eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen durfte nur der Liegenschaftseigentüme-  
rin bzw. dem Liegenschaftseigentümer, der bzw. dem Bauberechtigten oder der bzw.  
dem nach dem MRG bzw. WGG bestellten Verwalterin bzw. Verwalter gewährt wer-  
den.

## **4. Zuständigkeiten**

### **4.1 Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohn- rechtliche Angelegenheiten**

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien war die MA 50 für  
die Wohnbauförderung und weiters als Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Ange-  
legenheiten zuständig.

In den Aufgabenbereich der MA 50 fielen u.a. alle Angelegenheiten der Wohnbau-  
förderung, der Wohnhaussanierung und der Wohnungsverbesserung. Zudem fun-  
gierte die MA 50 als Verbindungsstelle zum wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und  
stadterneuerung.

### **4.2 wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung**

Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ist eine gemeinnützig  
tätige Organisation und fungiert bei Wohnhaussanierungen u.a. als Koordinations-  
stelle zwischen Bauträgerinnen bzw. Bauträgern, Förderungswerbenden und Magist-  
ratsabteilungen.

Die MA 50 bestellte am 17. Oktober 1989 den damaligen Wiener Bodenbereitstel-  
lungs- und Stadterneuerungsfonds (heutiger wohnfonds\_wien fonds für wohnbau  
und stadterneuerung) in Form einer Generalbeauftragung zum amtlichen Prüforga-  
n für geförderte Bauvorhaben nach dem WWFSG 1989.

Die Festlegungen im WWFSG 1989 und in den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen regelten die Tätigkeit bzw. Aufgaben des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.

## **5. Ablauf eines Förderungsverfahrens**

### **5.1 Gruppe Sanierung in der Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten**

Für die Abwicklung von Sanierungsförderungen war in der MA 50 die Gruppe Sanierung zuständig. In dieser Gruppe wurden die Verwaltungsagenden von den Referaten Haussanierung und Wohnungssanierung wahrgenommen. Förderungen für die Errichtung oder Nachrüstung von Personenaufzügen bzw. Sanierungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung wurden vom Referat Haussanierung administriert.

### **5.2 Die Phasen des Förderungsverfahrens**

5.2.1 Einleitend war festzuhalten, dass im gegenständlichen Bericht nur der Ablauf jener Förderungsverfahren dargestellt wurde, die nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen im Zuge von Wohnhaussanierungen zum Gegenstand hatten.

5.2.2 Förderungsverfahren für nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen unterteilten sich in 3 Phasen mit standardisierten Arbeitsschritten. Diese Phasen waren in einem Ablaufdiagramm abgebildet.

Die von der MA 50 und vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung innerhalb der einzelnen Phasen zu setzenden Arbeitsschritte waren im Ablaufdiagramm sowie in einem Handbuch der MA 50 im Detail beschrieben.

Bei einem Vergleich des Ablaufdiagramms mit dem Handbuch zeigte sich, dass die Zuordnung der Arbeitsschritte im Handbuch mit der Darstellung im Ablaufdiagramm nicht durchgehend übereinstimmte. So waren z.B. im Handbuch die Arbeitsschritte

1 bis 7 sowie 9 der Vorlauf- bzw. Einreichphase zugeordnet, während die Vorlauf- und Einreichphase lt. Ablaufdiagramm lediglich die Arbeitsschritte 1 bis 4 enthielt.

Es war daher der MA 50 zu empfehlen, das Handbuch entsprechend der Darstellung im Ablaufdiagramm zu überarbeiten. Dabei wäre vor allem auf die chronologische Abfolge der einzelnen Arbeitsschritte besonderes Augenmerk zu legen.

5.2.3 Der Stadtrechnungshof Wien legte seinem Bericht die Arbeitsschritte lt. Darstellung im Ablaufdiagramm zugrunde.

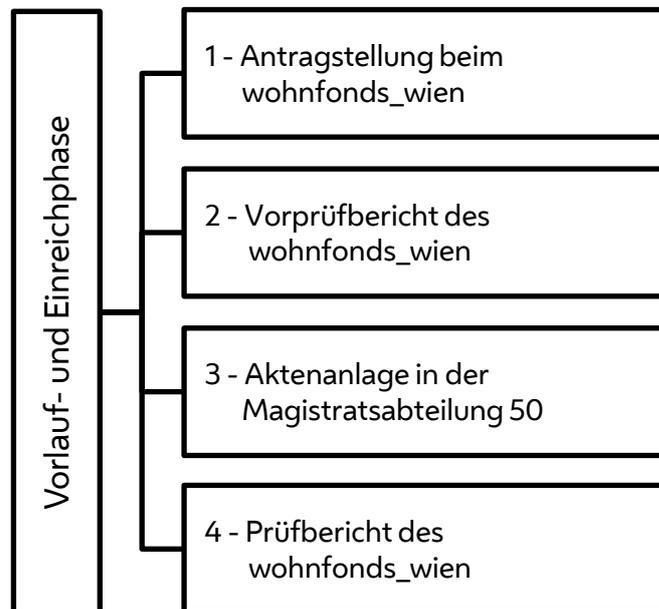
Die Phase 1 umfasste die sogenannte Vorlauf- und Einreichphase mit den Arbeitsschritten 1 bis 4. Die Phase 2 bildete die Zusicherungsphase mit den Arbeitsschritten 5 bis 10. Bei der Phase 3 handelte es sich um die sogenannte Endabrechnungsphase, diese umfasste die Arbeitsschritte 11 bis 15.

Im Folgenden werden die einzelnen Phasen samt Arbeitsschritten im Detail dargestellt.

### **5.3 Phase 1 - Vorlauf- und Einreichphase**

5.3.1 Die schematische Darstellung der Phase 1 mit 4 Arbeitsschritten ist nachstehendem Diagramm zu entnehmen:

Diagramm 1: Phase 1 - Vorlauf- und Einreichphase



Quelle: MA 50, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

5.3.2 Wie dem Diagramm 1 zu entnehmen ist, erfolgten 3 von 4 Arbeitsschritten in der Vorlauf- und Einreichphase im wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.

Nach erfolgter Antragstellung beim wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung (Arbeitsschritt 1) wurden die Einreichunterlagen durch den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung auf Vollständigkeit geprüft. Weiters stellte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung fest, ob die erforderlichen Voraussetzungen für die Gewährung einer Förderung vorlagen. Dies beinhaltete u.a. die Prüfung der Anspruchsberechtigung der bzw. des Förderungswerbenden, die Nutzflächenprüfung und die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Nach positiver Beurteilung des Förderungsantrages durch den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erstellte dieser einen Vorprüfbericht (Arbeitsschritt 2) und übermittelte diesen an die MA 50.

Mit Erhalt des Vorprüfberichtes eröffnete das Referat Haussanierung in der MA 50 einen Geschäftsfall durch Aktenanlage und Erfassung im Protokoll (Arbeitsschritt 3). Zu diesem Zeitpunkt erfolgte noch keine Prüfung des Förderungsantrages durch die MA 50.

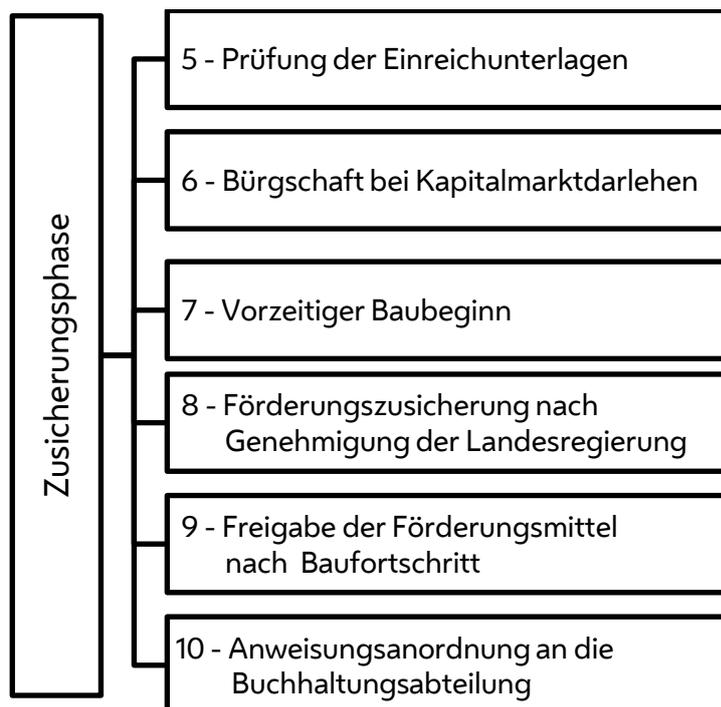
Im Arbeitsschritt 4 erstellte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung einen Prüfbericht. Der Prüfbericht basierte auf einer Prüfung in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht durch den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung. Diese Prüfung umfasste auch die Ausschreibung der Gewerke sowie den Zuschlag an die voraussichtlich ausführenden Firmen. Der Prüfbericht wurde an die MA 50 übermittelt und bildete das Basisgutachten für die vorgesehene Förderung durch die MA 50.

Mit dem Einlangen des Prüfberichtes des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung wurden in der MA 50 die nächsten konkreten Arbeitsschritte in der nachfolgenden Phase 2 - Zusicherungsphase (s. Punkt 5.4) gesetzt.

## **5.4 Phase 2 - Zusicherungsphase**

5.4.1 Dem nachstehenden Diagramm 2 sind die Arbeitsschritte 5 bis 10 der Zusicherungsphase zu entnehmen:

Diagramm 2: Phase 2 - Zusicherungsphase



Quelle: MA 50, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

5.4.2 Sämtliche Arbeitsschritte in der Zusicherungsphase waren von der MA 50 vorzunehmen.

Im Arbeitsschritt 5 war die Prüfung der Einreichunterlagen durch die MA 50 vorgesehen. Diese Prüfung umfasste insbesondere die grundbücherlichen Eintragungen, die Vollmachten sowie die vorgesehene Finanzierung. Eine nähere Ausführung, wie diese Prüfung der Unterlagen zu erfolgen hatte, war den eingesehenen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Sofern die Prüfung der Unterlagen eine Änderung der Einreichunterlagen (z.B. infolge von Änderungen im Grundbuch) erforderlich machte und dadurch eine weitere Bearbeitung bzw. Erledigung des Förderungsantrages nicht möglich war, forderte die MA 50 die bzw. den Förderungswerbenden zur Vorlage ordnungsgemäßer Unterlagen auf. Diese wurden sodann von der MA 50 einer neuerlichen Prüfung unterzogen. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung wurde über diese Arbeitsschritte in Kenntnis gesetzt.

Der Arbeitsschritt 6 (Bürgschaft bei Kapitalmarktdarlehen) war bei Sanierungsvorhaben vorgesehen, die mittels Kapitalmarktdarlehen finanziert wurden. Die in diesem Zusammenhang von den Banken verlangte Ausfallhaftung bzw. Bürgschaftszusage wurde lt. Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien von der Finanzverwaltung der Stadt Wien administriert.

Der Arbeitsschritt 7 beinhaltete die Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns durch die MA 50. In Ausnahmefällen (wie z.B. bei Durchführung von Maßnahmen für behinderte Menschen oder bei Gefahr im Verzug) konnte bereits der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vor Erstellung seines Vorprüfberichtes (Arbeitsschritt 2) die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilen, diesfalls war die MA 50 darüber in Kenntnis zu setzen.

Bei Bürgschaftsübernahmen durch das Land Wien war vor Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns eine Bonitätsprüfung durch die MA 5 - Finanzwesen erforderlich. Die MA 5 - Finanzwesen übermittelte das Prüfungsergebnis sodann an die MA 50. Die MA 50 nahm die Letztkontrolle des vorgesehenen Finanzierungsplanes vor.

Im Arbeitsschritt 8 bereitete die MA 50 zunächst die erforderlichen Unterlagen einschließlich des Antrages auf Genehmigung an die Landesregierung vor. Dem Antrag waren u.a. die Finanzierungspläne mit der voraussichtlich zu erbringenden Förderleistung sowie eine sogenannte Projektliste beizulegen. Bei der Projektliste handelte es sich um eine tabellarische Auflistung aller Förderungsvorhaben, die Gegenstand des Antrages an die Landesregierung waren.

Nach Genehmigung der Förderungen durch die Landesregierung erstellte die MA 50 die sogenannte Förderungszusicherung und gegebenenfalls einen Schuldschein. Die Förderungszusicherung beinhaltete diverse einzuhaltende Auflagen sowie die bis dahin erstellten Prüfberichte. Die Förderungszusicherung wurde der bzw. dem Förderungwerbenden von der MA 50 zur Gegenzeichnung übermittelt. Überdies legte die zuständige Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen

Kontoblätter hinsichtlich der einzelnen Finanzierungskomponenten (Einmalzahlung oder laufende Zuschüsse) auf Anordnung der MA 50 an.

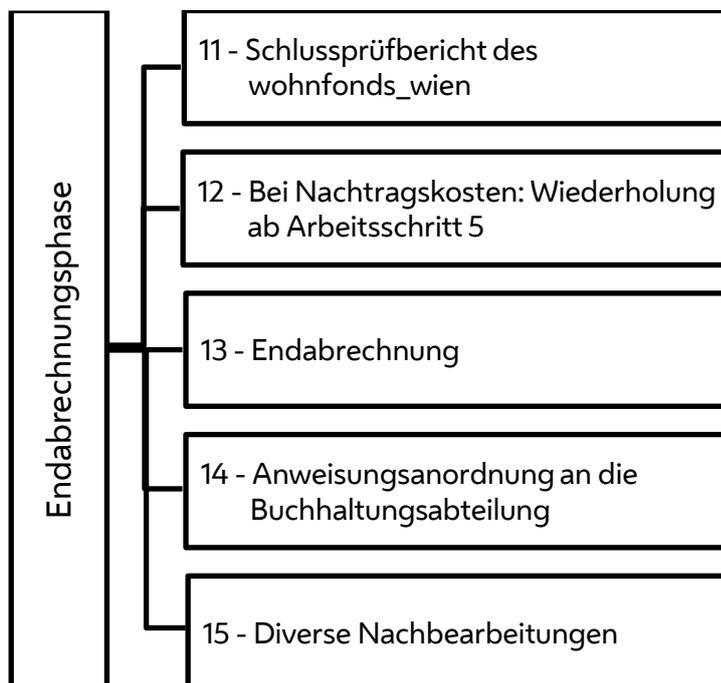
Die Arbeitsabläufe, die zur Freigabe der Förderungsmittel an die bzw. den Förderungswerbenden führten, waren im Arbeitsschritt 9 festgelegt. Die Freigabe von Förderungsmitteln war abhängig vom jeweiligen Baufortschritt und konnte nur über Antrag des Bauaufsichtsorganes erfolgen. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung übte die Bauaufsicht aus und war für die Baufortschrittsprüfung zuständig. Aufgrund des Ergebnisses der Baufortschrittsprüfung richtete der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung eine Zuschussanforderung an die MA 50. Je nach Förderungsart erfolgten Einmalzahlungen oder laufende Zuschusszahlungen.

Nach Prüfung der Unterlagen gab die MA 50 im Arbeitsschritt 10 die Anordnung an die zuständige Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen, die Anweisung des vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung festgesetzten Betrages auf ein von der bzw. dem Förderungswerbenden eingerichtetes Bausonderkonto vorzunehmen. Dies traf sowohl bei Zuschüssen mit Einmalzahlung als auch bei laufenden Zuschusszahlungen zu. Der Anweisungsanordnung war ein SAP-Auszug der zuständigen Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen beizulegen. Voraussetzung für die Anweisungsanordnung der MA 50 an die zuständige Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen war das Vorliegen der von der bzw. dem Förderungswerbenden gegengezeichneten Förderungszusicherung.

## **5.5 Phase 3 - Endabrechnungsphase**

5.5.1 Die Endabrechnungsphase mit den 5 Arbeitsschritten 11 bis 15 ist dem nachstehenden Diagramm 3 zu entnehmen:

Diagramm 3: Phase 3 - Endabrechnungsphase



Quelle: MA 50, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

5.5.2 Im Arbeitsschritt 11 prüfte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Rechnungsunterlagen und nahm eine Begehung bzw. Endabnahme der Baustelle vor. Abschließend wurde ein Schlussprüfbericht erstellt und an die MA 50 übermittelt.

Im Arbeitsschritt 12 nahm die MA 50 eine Durchsicht des Schlussprüfberichtes des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vor. Im Fall von förderbaren Nachtragskosten (z.B. infolge von Kostenerhöhungen) waren die ab dem Arbeitsschritt 5 (Prüfung der Einreichunterlagen) zu setzenden Handlungen sinngemäß nochmalig vorzunehmen. Auch war der Finanzierungsplan unter Berücksichtigung allfälliger Nachtragsförderungen zu überarbeiten.

Die Ausfertigung der Endabrechnung an die bzw. den Förderungwerbenden und nachrichtlich an den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erfolgte im Arbeitsschritt 13. Die Endabrechnung umfasste die nach Überprüfung der

vorgelegten Rechnungen anerkannten förderbaren Gesamtkosten lt. Finanzierungsplan sowie die Aufzählung der Sanierungsmaßnahmen, die der Förderung zugrunde lagen. Darüber hinaus waren die gewährten Zuschüsse angeführt. Mit diesem Arbeitsschritt wurde das Förderungsverfahren abgeschlossen.

Anweisungsanordnungen oder Rückforderungen von Förderungsleistungen auf Grund des in der Endabrechnung integrierten Finanzierungsplanes nahm die MA 50 im Arbeitsschritt 14 vor. Die Anweisung von Förderungsleistungen erfolgte in halbjährigen Tranchen auf Förderungsdauer (10 Jahre) durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen.

Im Arbeitsschritt 15 waren diverse Nachbearbeitungen durch die MA 50 vorgesehen. Diese betrafen z.B. den etwaigen Wechsel der Kreditunternehmen oder der Förderungswerbenden. Von diesen Änderungen setzte die MA 50 die zuständige Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zur Richtigstellung der evident geführten Basisdaten für die Zuschussleistungen in Kenntnis.

## **5.6 Feststellungen zum Prozessablauf**

5.6.1 Die Darstellung des Prozessablaufes im Ablaufdiagramm samt der Unterteilung in die 3 Phasen Vorlauf und Einreichung, Zusicherung sowie Endabrechnung war im überwiegenden Maße schlüssig und nachvollziehbar.

In der Prozessdarstellung waren die abwechselnden Zuständigkeiten zwischen dem wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung und der MA 50 grundsätzlich erkennbar, bei einigen Arbeitsschritten jedoch unzureichend dokumentiert.

Es war der MA 50 zu empfehlen, in der Prozessdarstellung des Ablaufdiagrammes die jeweiligen Zuständigkeiten der MA 50 und des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in den einzelnen Arbeitsschritten durchgängig nachvollziehbar zu gestalten.

5.6.2 Aus den vorgelegten Unterlagen ließen sich keine Vorgaben zur Einhaltung eines Vieraugenprinzips ableiten. Die MA 50 teilte dazu mit, dass das Vieraugenprinzip aufgrund bestehender Arbeitsplatzbeschreibungen und Unterschriftsberechtigungen eingehalten würde. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien sollte sich die Einhaltung des Vieraugenprinzips auch in der Prozessdarstellung wiederfinden, weshalb diese diesbezüglich zu überarbeiten wäre.

5.6.3 Die MA 50 und der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung verfügten über getrennte EDV-Systeme. Eine gemeinsame Datenbank aller Förderungsakte war nicht eingerichtet und lt. MA 50 war die Einrichtung einer solchen auch nicht geplant.

Die Kommunikation zwischen dem wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung und der MA 50 erfolgte überwiegend mittels E-Mail. Darüber hinaus fanden telefonische Kontakte statt, deren Inhalte bei Verfahrensrelevanz in Aktennotizen festgehalten wurden. In den eingesehenen Förderungsakten der MA 50 waren diese Kommunikationsschritte und deren Inhalte dokumentiert.

Bei quartalsweise abgehaltenen gemeinsamen Jour fixe Terminen wurden aktuelle Angelegenheiten bzw. Grundsätzliches besprochen und Vorgangsweisen gemeinsam festgelegt. Die Inhalte der gemeinsamen Jour fixe Besprechungen, bei denen u.a. auch einzelne Förderungsakte thematisiert wurden, waren in Jour fixe Protokollen festgehalten.

## **6. Einschau in Förderungsverfahren**

Anlassfall für die gegenständliche Prüfung war ein Bürgerinnenanliegen, in welchem über die Vorgehensweise bei einem geförderten nachträglichen Aufzugseinbau und baulichen Maßnahmen für behinderte Menschen Kritik geäußert wurde. Der Stadtrechnungshof Wien prüfte das dem Bürgerinnenanliegen zugrunde liegende Verfahren und in weiterer Folge 10 weitere stichprobenartig erhobene gleichgelagerte Förderungsverfahren.

Für die Einschau wurden die von der MA 50 in ELAK abgespeicherten und als PDF-Dateien dem Stadtrechnungshof Wien zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie z.T. Unterlagen des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung herangezogen.

## **6.1 Anlassfall**

6.1.1 Am 27. Jänner 2015 langte ein Antrag auf Sanierungsförderung gemäß WWFSG 1989 für ein privates Wohnhaus im 7. Wiener Gemeindebezirk beim wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung ein. Der Antrag war mit 16. Jänner 2015 datiert. Antragstellerin war eine Bauträger GmbH, die einen Eigentumsanteil von 17 % an dem Wohnhaus besaß. Dem Antrag angeschlossen waren ein Grundbuchsauszug vom 19. Jänner 2015 sowie eine Vollmacht. Vollmachtgeber waren die antragstellende Bauträger GmbH mit einem Eigentumsanteil von 17 % sowie 2 weitere Eigentümer mit 8 % bzw. 65 % Eigentumsanteilen. Vollmachtnehmer war der Geschäftsführer der antragstellenden Bauträger GmbH. Die Antragstellung erfolgte somit mit 90 % Eigentumsanteilen durch die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer. Die MA 50 sah den Antrag auf Sanierungsförderung gemäß WEG 2002 als zulässig an, da sich der Antrag auf einen Zu- bzw. Einbau eines Personenaufzuges bezog, was als eine Verbesserungsmaßnahme anzusehen war (OGH 5 Ob 306/98). Zum Zeitpunkt der Antragstellung waren lt. vorgelegtem Grundbuchsauszug 2 weitere Personen mit insgesamt 10 % Eigentumsanteilen als Eigentümerin bzw. Eigentümer ausgewiesen.

Bei der Beurteilung des Sanierungsantrages blieb unberücksichtigt, dass der Eigentümer mit 65 % Eigentumsanteilen bereits am 7. Oktober 2013, somit vor Antragstellung, verstorben war. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung und die MA 50 gingen bei der Antragsprüfung offensichtlich vom Prinzip der Grundbuchswahrheit aus, da der verstorbene Miteigentümer bei Antragstellung lt. Grundbuchsauszug vom Jänner 2015 nach wie vor intabulierter Mehrheitseigentümer war.

Der MA 50 als Förderungsstelle lagen zum Zeitpunkt der Antragstellung keine Informationen betreffend eines laufenden Verlassenschaftsverfahrens vor. Aus der Sicht der MA 50 war damit die Eröffnung des Förderungsverfahrens rechtlich korrekt.

Den Unterlagen des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung war jedoch zu entnehmen, dass dieser über das Ableben des Mehrheitseigentümers unmittelbar nach Antragstellung Kenntnis erlangte. Der Förderungswerber wurde aufgefordert, dies anlässlich der Vertragserrichtung (Zusicherung) richtig zu stellen. Der Tod des Mehrheitseigentümers blieb bei der weiteren Bearbeitung des Förderungsantrages sowie bei der gegenüber der MA 50 ausgesprochenen Förderungsempfehlung unberücksichtigt.

6.1.2 Der Stadtrechnungshof Wien nahm im nächsten Prüfungsschritt eine vertiefte Einschau in die vorgelegte Vollmacht. In die Einschau wurden auch die Unterlagen des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung einbezogen.

Die dem Förderungsantrag beiliegende Vollmacht enthielt 2 Datumsangaben. Am 6. Juli 2009, rd. 6 Jahre vor der Einreichung des Förderungsantrages, unterfertigte der zum damaligen Zeitpunkt alleinige Grundeigentümer die Vollmacht als Vollmachtgeber. Dieser verstarb im Jahr 2013. Dem Grundbuchsauszug vom 19. Jänner 2015 war zu entnehmen, dass diesem Vollmachtgeber zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsantrages ein Eigentumsanteil von 65 % an der Liegenschaft zukam. Am 22. Jänner 2015 unterfertigten auf dieser Vollmacht die zuvor angeführten weiteren Eigentümer als Vollmachtgeber mit einem gemeinsamen Eigentumsanteil von 25 %. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung nahm zu dem Förderungsantrag am 18. März 2015 Stellung und stellte den Förderungwerbenden die positive Erledigung des Förderungsantrages als Sanierung gemäß § 37 Z 11 WWFSG 1989 in Aussicht. In diesem Schreiben wurden die Auflagen für behindertengerechte Arbeiten mitgeteilt sowie das Nachreichen von fehlenden Unterlagen bis längstens 1. April 2015 gefordert. Die besagte Vollmacht wurde in weiterer Folge nicht vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung beanstandet, obwohl im Zuge der Aktenbearbeitung Kenntnis vom Ableben des Mehr-

heitseigentümers erlangt wurde. Laut einer Aktennotiz vom 18. März 2015 über die Kenntniserlangung des Ablebens des Mehrheitseigentümers erging das telefonische Ersuchen an den Förderungswerbenden um Aufklärung der besagten Vollmacht. Darüber hinaus enthielten die Unterlagen keine weiteren Handlungen des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung bezüglich des Ablebens des Mehrheitseigentümers. Eine Verständigung der MA 50 über den Tod des Mehrheitseigentümers unterblieb, stattdessen wurde das Förderungsansuchen der standardisierten Bearbeitung unterzogen. Der Förderungswerber ist der anfänglichen Aufforderung des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, die Vollmachtsverhältnisse aufzuklären, nicht gefolgt. Auf Betreiben des Förderungswerbers wurde mit der Vollmacht des Verstorbenen die Vertragserrichtung (Zusicherung) erwirkt.

6.1.3 Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung besichtigte die örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen und befürwortete eine Förderung der Sanierungsmaßnahmen im Sinn des § 37 Z 11 WWFSG 1989 unter Einhaltung von zusätzlichen Auflagen für die geplanten Aufzugsbauten.

Als Sanierungsmaßnahmen gemäß § 37 WWFSG 1989 gelten Erhaltungsarbeiten im Sinn des MRG und Verbesserungsmaßnahmen. Gemäß Z 11 leg. cit. sind Sanierungsmaßnahmen alle Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen. Die antragstellende Bauträger GmbH führte im Antrag den Nachweis der Behinderung von 2 Mieterinnen und einer Wohnungseigentümerin und deren dringendes Wohnbedürfnis für die Förderung der beiden Behindertenaufzüge.

6.1.4 Wenn es sich um keine Maßnahmen für behinderte Menschen handelte, durften gemäß § 39 WWFSG 1989 Sanierungsmaßnahmen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten samt Verzinsung in 80 % der Einnahmen der nächsten 5 Jahre keine Deckung fanden. Bei ausreichender Deckung durch zu erwartende Einnahmen war eine Förderungskürzung möglich. Bei Wohnungseigentumsobjekten waren die fiktiven Einnahmen mit 80 % des Richtwertes für Mietwohnungen pro m<sup>2</sup> anzusetzen. Im

Zeitpunkt der Antragstellung war an allen Wohnungen Wohnungseigentum begründet.

Diese im vorangegangenen Absatz genannte gesetzliche Bestimmung war im gegenständlichen Sanierungsverfahren nicht anzuwenden, da es sich um die Förderung von Maßnahmen für behinderte Menschen handelte. Bei Behindertenmaßnahmen entfällt gemäß WWFSG 1989 eine solche Prüfung, daher konnte im gegenständlichen Fall die Förderung in vollem Umfang unabhängig von der Höhe der zu erwartenden Einnahmen gewährt werden.

6.1.5 Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung stufte den Aufzugseinbau hinsichtlich der Bedürfnisse der behinderten Menschen offenbar als dringlich ein und führte den Förderungsantrag einer routinemäßig raschen Bearbeitung zu. Deshalb und auch um eine sofortige Umsetzung der Maßnahmen ohne etwaigen Förderungsverlust zu ermöglichen, stimmte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung einem vorzeitigen Baubeginn zur Errichtung der Personenaufzüge 2 Monate nach Einreichung im März 2015 zu. Die MA 50 wurde hievon in Kenntnis gesetzt.

6.1.6 Die antragstellende Bauträger GmbH legte im Zuge der Einreichung ein Sanierungskonzept mit den vorgesehenen Arbeiten vor. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung befürwortete die im Sanierungskonzept vorgesehenen Arbeiten. Diese Arbeiten bestanden aus hausseitigen Verbesserungen infolge eines Zubaus von 2 Personenaufzügen sowie weitere bauliche Maßnahmen für behinderte Menschen (wie z.B. die Errichtung einer Rampe). Die zeitgleich mit den Aufzugsbauten errichteten, freifinanzierten Dachgeschoßausbauten waren nicht Gegenstand der Förderung.

6.1.7 Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erstellte im Juni 2015 den Vorprüfbericht und erteilte Auflagen.

Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung führte im Vorprüfbericht u.a. aus, dass die Förderung der Personenaufzüge nur dann empfohlen werden konnte, wenn diese nachweislich allen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern des Hauses zur Benützung angeboten würden. Die befürworteten Sanierungsmaßnahmen dienten zudem den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen, sodass - wie bereits erwähnt - ein Nachweis gemäß § 39 WWFSG 1989 entfallen konnte.

Den eingesehenen Unterlagen war zu entnehmen, dass der lt. Vorprüfbericht für die Förderung zwingend erforderliche Nachweis, die Benützung der Personenaufzüge allen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern anzubieten, zunächst nicht vorgelegt wurde. Dieses Versäumnis blieb zunächst bei der weiteren Bearbeitung des Förderungsaktes ohne Konsequenzen.

6.1.8 Im Juli 2015 erstellte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung seinen Prüfbericht. Die MA 50 fertigte 2 Förderungszusicherungen im August bzw. September 2015 aus.

6.1.9 Bei einer Begehung am 13. Oktober 2015 vor Ort stellte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung als Prüforga n erstmals fest, dass die Arbeiten an den beiden Aufzügen abgeschlossen, allerdings die Aufzüge nicht in Betrieb waren. Darüber wurde die MA 50 als Förderungsstelle informiert.

Der zeitgleich mit der Errichtung der Aufzüge vorgenommene Dachbodenausbau war zwar nicht Gegenstand des Förderungsverfahrens, verhinderte allerdings durch eine nicht erteilte „Benützungsbewilligung“ der Baubehörde die Inbetriebnahme der Aufzüge. Anzumerken war, dass im eingesehenen Schriftverkehr der Begriff „Benützungsbewilligung“ verwendet wurde, und nicht die lt. BO für Wien normierte Fertigstellungsanzeige.

Es folgte sodann bis ins Jahr 2017 ein reger Schriftverkehr zwischen dem wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung bzw. der MA 50 und der antragstellenden Bauträger GmbH. Die Bauträger GmbH wurde schließlich von der

MA 50 am 4. Jänner 2017 aufgefordert, gemäß den ergangenen Zusicherungen eine „Benützungsbewilligung“ für die Bauarbeiten (respektive die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO für Wien) zeitgerecht und ohne unnötigen Aufschub zu erwirken. Um den durch den vorzeitigen Baubeginn noch unterstrichenen Förderungszweck nicht zu gefährden, wurde die Bauträger GmbH auch darauf aufmerksam gemacht, nachweislich zumindest eine „Teilbenützungsbewilligung“ für den allgemeinen Teil der Aufzugsanlagen bei der zuständigen Behörde zu erwirken. Die hierfür in der Förderungszusicherung ursprünglich gesetzte Frist bis 31. Jänner 2017 wurde über gesondertes Ersuchen bis 1. September 2017 verlängert. Hievon wurde die Baubehörde ebenfalls ausführlich von der MA 50 in Kenntnis gesetzt.

Die MA 50 wies in diesem Zusammenhang die Bauträger GmbH darauf hin, dass Zusicherungen widerrufen werden können, wenn die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber die übernommenen Verpflichtungen nicht einhält oder der Zweck der Förderung gefährdet erscheint.

In einem weiteren Schreiben an die Bauträger GmbH vom 3. März 2017 wies die MA 50 darauf hin, Förderungsmittel erst nach Vorlage der „Benützungsbewilligung“ für die Aufzugsanlage auszuzahlen. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Bauträger GmbH keine Förderungsmittel von der MA 50 erhalten.

Von einem Widerruf der Förderung nahm die MA 50 letztlich Abstand, um den Altmieterinnen einen gegebenenfalls hohen Baukostenbeitrag für die Errichtung der Aufzüge zu ersparen bzw. sahen die Förderungsbedingungen eine Fertigstellungsfrist für die Aufzugserrichtung bis 15. September 2018 vor.

Die erfolgreiche Abnahmeprüfung der Aufzugsanlagen durch den TÜV-Austria erfolgte am 30. August 2017.

Ende 2017 legte die Bauträger GmbH ein an die Hausbewohnerinnen bzw. Hausbewohner gerichtetes Schreiben vom 4. Dezember 2017 vor, das in der Form eines Stiegenaushanges als Angebot zur Benützung der Aufzüge diente. Dieses Schreiben

wurde vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung als Nachweis des Angebotes zur Benützung an alle Bewohnerinnen bzw. Bewohner anerkannt.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgte die Vorlage des verlangten Nachweises verspätet, sodass der Stadtrechnungshof Wien anregte, der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung möge künftig die Vorlage förderungsrelevanter Nachweise zeitnah von Förderungswerbenden einfordern.

6.1.10 Aus den eingesehenen Unterlagen war für den Stadtrechnungshof Wien erkennbar, dass sowohl die MA 50 als auch der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Bearbeitung des Förderungsantrages ohne Verzögerung betrieben. Darüber hinaus forderten beide Stellen über einen Zeitraum von rd. 2 Jahren die Bauträger GmbH immer wieder dazu auf, die Aufzüge in Betrieb zu nehmen, um eine Benützung derselben, vor allem durch die behinderten Menschen, zu ermöglichen.

Die Benützung der beiden Aufzüge wurde den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern ab September 2017 von der Bauträger GmbH gewährt, obwohl infolge des genehmigten vorzeitigen Baubeginns die Aufzüge bereits rd. 2 Jahre zuvor am 13. Oktober 2015 fertiggestellt waren.

6.1.11 Die Fertigstellungsanzeige wurde am 9. August 2018 bei der MA 37 - Baupolizei eingebracht. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erstellte seinen Schlussprüfbericht am 10. Dezember 2018.

Die MA 50 erstellte nach Überprüfung der vorgelegten Rechnungen am 11. Jänner 2019 die Endabrechnung für den Aufzugseinbau und führte förderbare Gesamtbaukosten an, die in der Höhe von 258.500,-- EUR anerkannt wurden. Der nicht rückzahlbare Baukostenzuschuss wurde mit 103.400,-- EUR beziffert. Diesen Betrag ordnete die MA 50 mit Schreiben vom 11. Jänner 2019 an die zuständige Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zur Auszahlung an die Bauträger GmbH an.

Weiters erstellte die MA 50 nach Überprüfung der vorgelegten Rechnungen am 19. März 2019 die Endabrechnung für Behindertenmaßnahmen und führte förderbare Gesamtbaukosten an, die in der Höhe von 85.500,-- EUR anerkannt wurden. Der nicht rückzahlbare Baukostenzuschuss wurde mit 64.125,-- EUR beziffert. Über den Betrag von 40.650,-- EUR ordnete die MA 50 mit Schreiben vom 19. März 2019 an die zuständige Buchhaltungsabteilung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen die Auszahlung an die Bauträger GmbH an. Der restliche Baukostenbeitrag von 23.475,-- EUR konnte erst nach Einlangen der gegengezeichneten Original-Nachtragszusicherung vom 19. Februar 2019 von der MA 50 zur Auszahlung angeordnet werden. Diese Unterlagen lagen zum Zeitpunkt der Einschau bis Mai 2020 jedoch nicht vor.

6.1.12 Die MA 50 wurde lt. Aktenlage auch mit der Frage befasst, wie die Beteiligung an den Errichtungs- und Betriebskosten für die eingebauten Aufzüge durch die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer zu erfolgen hatte. Die MA 50 nahm dazu im Förderungsverfahren einen Rechtsstandpunkt ein, obwohl diese Frage per se nicht Gegenstand des abzuwickelnden Förderungsverfahrens war.

Durch die Vorlage des Wohnungseigentumsvertrages im Jahr 2017 erlangte die MA 50 Kenntnis, dass die Kosten des Aufzugseinbaus nicht von allen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern mit deren Eigenmitteln, sondern von der Bauträger GmbH vorfinanziert wurden.

Im Wohnungseigentumsvertrag war zwischen den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern festgelegt, dass die Kosten für Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Aufzugsanlage zwischen den Wohnungseigentumsobjekten gleichermaßen aufgeteilt werden. Die Errichtung der Aufzüge wurde ausschließlich von der Bauträger GmbH bezahlt. Diese war daher ausschließlich berechtigt, Liftnutzungsrechte zu vergeben und Bedingungen hierfür auszuhandeln. Ein allfälliger Erlös aus der Vergabe von Liftnutzungsrechten stand ausschließlich der Bauträger GmbH zu.

Unabhängig von der Klärung der Kostentragung wurde die Bauträger GmbH von der MA 50 darauf hingewiesen, die Aufzugsbenützung für behinderte Mieterinnen bzw. Mieter und Eigentümerinnen bzw. Eigentümer gleichermaßen als Zweck der Förderung zu gewährleisten.

## **6.2 Stichproben**

Neben der zuvor dargestellten Einschau in den Anlassfall prüfte der Stadtrechnungshof Wien 10 weitere stichprobenartig erhobene Förderungsverfahren, in denen die MA 50 in den Jahren 2015 bis 2018 Förderungszusicherungen für nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen erteilte.

Der Stadtrechnungshof Wien kam nach Durchsicht der Stichproben zu folgendem Ergebnis:

6.2.1 Bei allen Stichproben übermittelte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung nach positiv beurteiltem Förderungsantrag der MA 50 den jeweiligen Vorprüfbericht per E-Mail, dem eine Kopie des Förderungsantrages, etwaige Vollmachten sowie ein Grundbuchsauszug anzufügen waren.

Nach Erhalt des Vorprüfberichtes eröffnete die MA 50 einen Geschäftsfall durch Aktenanlage und Erfassung im Protokoll. Bezog sich ein Förderungsantrag sowohl auf die Förderung eines nachträglichen Aufzugseinbaus als auch auf die Förderung von Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen, so legte die MA 50 jeweils einen Akt für den nachträglichen Aufzugseinbau und einen Akt für die Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen an. Diese Vorgangsweise bedingte, dass die 10 ausgewählten Förderungsanträge in insgesamt 14 Förderungsakten der MA 50 behandelt wurden.

6.2.2 Die Förderungswerberinnen bzw. Förderungswerber waren in allen Fällen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Mehrheitseigentümerinnen bzw. Mehrheitseigentümer, die im Grundbuch eingetragen waren.

Allen Förderungsanträgen waren entsprechende Grundbuchsauszüge in Kopie beigelegt, die entweder zeitnah zum Antragsdatum oder zum Erstelldatum des Vorprüfberichtes datiert waren.

6.2.3 Bei 7 Förderungsanträgen war eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung durch die Förderungswerbenden vorhanden. Dies betraf 4 Förderungsanträge, bei denen die im Grundbuch ersichtlichen Hausverwaltungen aufgrund ihrer vorgelegten Vollmachten zur Einreichung des Förderungsantrages berechtigt waren. Ein weiterer Antrag war von einer anderen als im Grundbuch ersichtlichen und mittels gesonderter Vollmacht berechtigten Hausverwaltung eingebracht worden. Bei 2 weiteren Förderungsanträgen lagen Vollmachten für Einzelpersonen vor, diese Vollmachten waren zeitnah zum Förderungsantrag ausgestellt.

Einem Förderungsantrag war keine Vollmacht angeschlossen. Dieser Förderungsantrag wurde von einer Hausverwaltung gestellt, die im Grundbuch als Verwalterin der Liegenschaft ersichtlich war und von der MA 50 offensichtlich ohne Vorlage der Vollmacht als antragsberechtigt anerkannt wurde.

Bei einem weiteren Förderungsantrag war infolge von unvollständigen Antragsunterlagen für den Stadtrechnungshof Wien nicht überprüfbar, ob eine korrekte Bevollmächtigung gegeben war. Dem Förderungsantrag lag eine „Unterschriftenliste für Hausverwaltungsvertrag und Verwaltungsvollmacht“ bei, die die Namen der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der Top-Nummern 1 bis 20 sowie von 3 Garagen enthielt und teilweise unterfertigt war. Die Überprüfung des 61 Seiten umfassenden, beigelegten Grundbuchsatzes ergab, dass die Namen der Unterschriftenliste mit jenen im Grundbuch Angeführten nicht übereinstimmten. Darüber hinaus war dieser Unterschriftenliste keine Vollmachtsnehmerin bzw. kein Vollmachtsnehmer zu entnehmen, eine Vollmacht lag nicht bei. Schritte, die zu einer Klärung der Antragsberechtigung geführt hätten, wurden in weiterer Folge weder von der MA 50 noch vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung gesetzt.

Einem anderen Förderungsantrag lag zwar eine Vollmacht bei, diese wurde jedoch vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung nicht gemeinsam mit dem Vorprüfbericht an die MA 50 übermittelt. Die MA 50 urgierte die fehlende Vollmacht erst rd. 3 Jahren nach Antragstellung im Laufe des Förderungsverfahrens.

Dem wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung war diesbezüglich zu empfehlen, auf die vollständige Übermittlung aller antragsrelevanten Unterlagen gemeinsam mit dem Vorprüfbericht an die MA 50 zu achten.

Der MA 50 war zu empfehlen, bei der Bearbeitung von Förderungsanträgen die vorgegebenen Arbeitsschritte lt. Ablaufdiagramm durchzuführen. Falls ein Abgehen von der standardisierten Vorgehensweise in begründeten Einzelfällen erforderlich erscheint, so wäre dies im Akt entsprechend zu dokumentieren.

6.2.4 Bei all jenen Förderungsverfahren, bei denen die Sanierungsvorhaben mittels Bankdarlehen finanziert wurden, lagen entsprechende Zusagen von Kreditinstituten über die mögliche Gewährung der Kredite (Promessen) vor.

6.2.5 In allen Förderungsverfahren war keine Schlichtungsstellenentscheidung bzw. kein Nachweis gemäß § 39 WWFSG erforderlich, da die befürworteten Sanierungsmaßnahmen den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen dienen. Die für eine positive Erledigung der Förderung erforderlichen Nachweise über die Behinderungen wurden vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung bestätigt und waren in den Vorprüfberichten angeführt.

6.2.6 Bei 6 Förderungsanträgen wurde ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt. Davon erteilte die MA 50 in 4 Fällen die Genehmigung, in 2 Fällen stimmte der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung dem vorzeitigen Baubeginn zu und setzte darüber die MA 50 in Kenntnis.

6.2.7 Bei 5 Förderungsanträgen lagen bis Ende des Jahres 2019 keine von der bzw. dem Förderungswerbenden gegengezeichneten Förderungszusicherungen vor, ob-

wohl die Förderungszusicherungen bereits in den Jahren 2015 bis 2017 erteilt wurden. In 2 dieser Fälle war bereits die Endabrechnung erfolgt.

An dieser Stelle war auf die unter Punkt 6.2.3 an die MA 50 gerichtete Empfehlung zu verweisen.

6.2.8 In 9 Förderungsverfahren wurde der im Vorprüfbericht zwingend geforderte Nachweis über das Anbot zur Nutzung des Aufzuges erst nach diesbezüglicher Urgenz durch die MA 50 erbracht.

Genauso wie im unter Punkt 6.1 beschriebenen Anlassfall hatten sich in einem dieser Verfahren gehbehinderte Mieterinnen bzw. Mieter darüber beschwert, dass ihnen die Benützung des Aufzuges bislang weder angeboten noch ermöglicht wurde. Die MA 50 teilte daraufhin dem Förderungswerbenden im November 2016 ihren diesbezüglichen Rechtsstandpunkt mit. Zeitgleich wurde der Förderungswerbende aufgefordert, den lt. Vorprüfbericht vom Juni 2015 zwingenden Nachweis zu erbringen, dass allen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern des Hauses die Benützung des Aufzuges angeboten wurde. Zudem war in diesem Fall sicherzustellen, dass keine Mieterin bzw. kein Mieter rechtlich von der Benützung ausgeschlossen war oder die Benützung von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Betriebskosten hinausgehenden Entgelts abhängig gemacht würde. Bei Nichterfüllen dieser Bedingungen stellte die MA 50 den Widerruf der Förderung in Aussicht.

Die für die Verwaltung des gegenständlichen Hauses zuständige Hausverwaltung teilte dem wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im Februar 2017 mit, die Forderungen der MA 50 zur Gänze zu erfüllen. Die Hausverwaltung bestätigte auch, sämtlichen Mieterinnen bzw. Mietern die Benützung der Aufzugsanlagen gegen Entrichtung der laufenden Betriebskosten angeboten zu haben und kein über die Betriebskosten hinausgehendes Entgelt zu verlangen.

6.2.9 In allen Verfahren entsprach die Höhe der in den Zusicherungserklärungen gewährten Fördermittel den Beträgen, die vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung als förderbar festgestellt worden waren.

## **7. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlungen an die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

Empfehlung Nr. 1:

Das Handbuch wäre entsprechend der Darstellung im Ablaufdiagramm zu überarbeiten. Dabei sollte vor allem auf die chronologische Abfolge der einzelnen Arbeitsschritte besonderes Augenmerk gelegt werden (s. Punkt 5.2.2).

Stellungnahme der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten:

Der Empfehlung wird entsprochen.

Empfehlung Nr. 2:

In der Prozessdarstellung des Ablaufdiagrammes wären die jeweiligen Zuständigkeiten der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten und des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in den einzelnen Arbeitsschritten durchgängig nachvollziehbar zu gestalten (s. Punkt 5.6.1).

Stellungnahme der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten:

Der Empfehlung wird entsprochen.

Empfehlung Nr. 3:

Die Einhaltung des Vieraugenprinzips sollte in der Prozessdarstellung abgebildet werden (s. Punkt 5.6.2).

Stellungnahme der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten:

Der Empfehlung wird entsprochen.

Empfehlung Nr. 4:

Bei der Bearbeitung von Förderungsanträgen wären die vorgegebenen Arbeitsschritte lt. Ablaufdiagramm durchzuführen. Falls ein Abgehen von der standardisierten Vorgehensweise in begründeten Einzelfällen erforderlich erscheint, so wäre dies im Akt entsprechend zu dokumentieren (s. Punkte 6.2.3 und 6.2.7).

Stellungnahme der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten:

Der Empfehlung wird entsprochen.

Empfehlungen an den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

Empfehlung Nr. 1:

Die Vorlage förderungsrelevanter Unterlagen sollte zeitnah von Förderungswerbenden eingefordert werden (s. Punkt 6.1.9).

Stellungnahme des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung:

Die im Punkt 6.1.9 formulierte Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien bezieht sich auf eine Auflage, die in derartig gelagerten Förderungsfällen (nachträgliche Aufzugserrichtungen) in den Vorprüfberichten des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung enthalten ist. Die Vorprüfberichte des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung sind von der bzw. dem Förderungswerbenden zu unterfertigen und es ist daher davon auszugehen, dass damit die Auflagen akzeptiert und umgesetzt werden. Die Nachweise zu den Auflagen werden seitens des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung stichprobenartig und bei einem begründeten

Verdacht der Nichteinhaltung eingefordert. Auf Grundlage des gegenständlichen Berichtes wird der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung in Abstimmung mit der MA 50 festlegen, welche Nachweise künftig zwingend erforderlich sind und dies in den Vorprüfberichten klarstellen.

Empfehlung Nr. 2:

Auf die vollständige Übermittlung aller antragsrelevanten Unterlagen gemeinsam mit dem Vorprüfbericht an die MA 50 wäre zu achten (s. Punkt 6.2.3).

Stellungnahme des wohnfonds wien fonds für wohnbau und stadterneuerung:

In dem in Punkt 6.2.3 beschriebenen Förderungsfall wurde eine Vollmacht nicht gleichzeitig mit dem Vorprüfbericht an die MA 50 übermittelt. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung hat bereits im Zuge der gegenständlichen Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien programmtechnische Vorkehrungen getroffen, dass alle antragsrelevanten Unterlagen mit dem Vorprüfbericht an die MA 50 übermittelt werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im April 2021